

SAS 48 INVEST

Rapport du Commissaire aux Apports

Sur les titres de la société SAS SOCAFI

Apportés par Monsieur Antoine BOULET

**dans le cadre de l'augmentation du capital
de la société SAS 48 INVEST**

16 Décembre 2025

SAS 48 INVEST
29 Allée du Parc
60300 APREMONT

*Ce rapport contient 12 pages
DPI*

Bois-Guillaume

95 Allée Alfred Nobel
76230 BOIS-GUILLAUME
Tél : 02 35 73 05 08
contact@expertisecrg.fr

SAS 48 INVEST
29 Allée du Parc
60300 APREMONT

Aux associés,

En exécution de la mission, qui nous a été confiée par les associés de la SAS 48 INVEST par décision du 20 Octobre 2025, concernant l'apport d'actions de la société SAS SOCAFI détenues par Monsieur Antoine BOULET dans le cadre de l'augmentation du capital de la SAS 48 INVEST, immatriculée au RCS de Compiègne, nous avons établi le présent rapport sur la valeur de l'apport prévu à l'article L.223-9 du code de commerce.

L'apport envisagé est décrit dans le contrat d'apport des titres.

Il nous appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur de l'apport n'est pas surévaluée.

A cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la valeur des apports, à s'assurer que celle-ci n'est pas surévaluée et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des titres à émettre par la société bénéficiaire de l'apport.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Sommaire

1	PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS	4
1.1	Contexte de l'opération	4
1.2	Présentation des entités juridiques et des parties en présence	4
1.2.1	Personne physique apporteuse	4
1.2.2	Société bénéficiaire: la SAS 48 INVEST	4
1.2.3	Société dont les actions sont apportées : la SAS SOCAFI	5
1.3	Description de l'opération	6
1.3.1	Caractéristiques essentielles de l'apport:	6
1.3.2	Rémunération des apports	7
1.4	Présentation des apports	8
2	DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS	9
2.1	Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports	9
2.2	Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable	9
2.3	Réalité de l'apport	10
2.4	Appréciation de la valeur des apports	10
2.4.1	Nature de l'apport de Monsieur Antoine BOULET	10
2.4.2	Détermination de la valeur de l'apport par les parties	10
2.4.3	Valorisation de la SAS SOCAFI	10
3	CONCLUSION	12

1 PRESENTATION DE L'OPERATION ET DESCRIPTION DES APPORTS

1.1 Contexte de l'opération

Le présent apport d'actions envisagé par Monsieur Antoine BOULET entre dans le cadre de l'augmentation du capital social de la SAS 48 INVEST.

Monsieur Antoine BOULET souhaite apporter à la société SAS 48 INVEST les 67.129 actions qu'il possède de la SAS SOCAFI pour des raisons de gestion patrimoniale, et procéder ainsi à la centralisation, au sein de la Société Bénéficiaire, des titres qu'il détient à titre personnel dans le capital de la Société, et ce au moyen de l'apport des Titres Apportés à la Société Bénéficiaire.

En parallèle, Monsieur Antoine BOULET prévoit d'apporter les 800 actions qu'il détient dans le capital de la SAS SOCANOR.

1.2 Présentation des entités juridiques et des parties en présence

1.2.1 Personne physique apporteuse

Le capital de la SAS 48 INVEST va être augmenté des actions détenues par :

- Monsieur Antoine BOULET, né le 28 Octobre 1969, à Marvejols (48), de nationalité française, demeurant 29 Allée du Parc à Apremont (60300), divorcé de Madame Olivia MAINCENT suivant jugement du tribunal de grande instance de Senlis en date du 24 juin 2010, non remarié depuis.

dans la SAS SOCAFI, société par actions simplifiée au capital de 8.193.550 €, dont le siège social est sis 5-7 rue Jean Baptiste Godin - PAT du Haut Villé à Beauvais (60000) immatriculée au RCS de Beauvais depuis le 03/02/2012, sous le numéro 539.684.571.

1.2.2 Société bénéficiaire: la SAS 48 INVEST

La société SAS 48 INVEST est une société par actions simplifiée immatriculée depuis le 04/07/2024 au RCS de Compiègne sous le numéro SIRENE 930.391.701. Le capital de la SAS 48 INVEST est fixé à 1.000 € et est composé de 1000 actions de 1 € détenues par :

- Monsieur Antoine BOULET :800 actions
- Monsieur Marius BOULET 1 action
- Madame Juliette BOULET : 1 action

Total égal au nombre de actions composant le capital social1000 actions

La SAS 48 INVEST a pour objet social, tel que décrit à l'article 2 de ses statuts:

- la prise de participations, dans toutes sociétés et tous placements mobiliers ou immobiliers,
- toutes activités d'achat, vente, location de tous biens mobiliers, et prestations de services s'y rapportant,
- toutes prestations de services, de conseils et d'assistance en matière commerciale, de gestion, ressources humaines, communication, direction, animation auprès de toutes entreprises,
- toutes missions d'assistance, de formation et d'audit en matière d'organisation et de management, d'accompagnement au changement auprès de toutes personnes physiques ou morales,
- toutes activités connexes et se rapportant directement ou indirectement aux activités ci-dessus,
- l'acquisition, la cession, la gestion de tous les biens et droits immobiliers.

Le tout directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, de société en participation ou de prise ou de dation en location ou en gérance de tous biens ou droits, ou autrement.

Et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, immobilières financières, se rattachant directement ou indirectement, en totalité ou en partie à l'un quelconque des objets ci-dessus spécifiés ou à tous objets similaires ou connexes.

1.2.3 Société dont les actions sont apportées : la SAS SOCAFI

La société SAS SOCAFI est une société par actions simplifiée au capital de 8.193.550 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais depuis le 03/02/2012 sous le numéro 539.684.571, dont le siège social est sis 5-7 rue Jean-Baptiste Godin – PAT du Haut Villé - BEAUVAIS (60000).

La société a pour objet social, selon l'article 2 de ses statuts :

- l'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation de titres et valeurs mobilières et la prise de participation de parts et actions dans toutes sociétés,
- généralement toutes opérations de gestion de portefeuille de titres et de patrimoine,
- toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet.

Et généralement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets spécifiés ou à tout autre objet similaire ou connexe.

Les comptes annuels de la SAS SOCAFI font apparaître les indicateurs financiers suivants :

	Exercice clos le 30/09/2024 (9 mois) en euros	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois) en euros
Chiffre d'affaires net	0	0
Résultat net	176.515	7.877.827
Capitaux propres	19.321.430	20.144.915
Disponibilités	4.511.156	1.643.776

1.3 Description de l'opération

Les modalités de réalisation de l'apport sont exposées dans le contrat d'apport des droits sociaux

Elles peuvent se résumer comme suit.

1.3.1 Caractéristiques essentielles de l'apport:

Le capital de la société SAS SOCAFI d'un montant 8.193.550 € est réparti de la façon suivante :

Associés	Actions ordinaires en pleine propriété	Nue propriété	Usufruit	Pourcentage de détention (%)
72 INVEST	550.838			67.23
André PONS			268.517	
Anthony PONS		165.502		20.20
Léo PONS		17.943		2.19
Eva PONS		17.943		2.19
Antoine BOULET		67.129		8.19
	550.838	268.517	268.517	100%
	819.355			

Chaque action a une valeur nominale de 10 euros chacune, intégralement libérées.

Monsieur Antoine BOULET apporte la totalité des actions en nue propriété qu'il détient, soit 67.129 actions et représentant 8.19 % du capital de la société SAS SOCAFI à la société SAS 48 INVEST pour un prix convenu entre les parties de 1.104.943,34 €, soit un prix de 16.46 € par action cédée. Cet apport sera rémunéré par l'attribution de 57.087 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, assorti d'une prime d'émission de 1.047.856 Euros (soit 18,355 € par action).

Origine de la propriété :

Monsieur Antoine BOULET est propriétaire de 67.129 actions en nue-propiété de la société SOCAFI pour les avoirs reçus aux termes d'un acte de donation entre vifs établi par Maître OBERT, Notaire à GOURNAY-EN-BRAY (76220) le 8 septembre 2025, de Monsieur André PONS, demeurant à NEUF-MARCHÉ (76220) 7 rue des Morins, pour une valeur de 1.122.396,88 Euros, étant précisé que ledit acte stipule que le donataire pourra librement aliéner à titre onéreux ou à titre d'apport en nature, les biens donnés.

Condition suspensive :

Le présent apport est consenti et accepté sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation du capital social par la société 48 INVEST le 31 décembre 2025 au plus tard.

A compter du jour de l'augmentation de capital de la société 48 INVEST, Société Bénéficiaire, celle-ci sera propriétaire et aura la jouissance des actions apportées. En conséquence, elle sera subrogée à l'Apporteur dans tous les droits, actions et obligations se rapportant aux actions. La Société Bénéficiaire jouira de toutes les prérogatives et assumera toutes les obligations attachées aux actions apportées, conformément à la Loi et aux statuts de la société SOCAFI.

Traitement fiscal :

Les conditions du traitement fiscal sont indiquées et détaillées dans le contrat d'apport.

La présente opération d'apport de titres ne génère pas de plus-value ; la valeur d'apport étant égale à la valeur des titres reçus en donation.

Le présent apport est exonéré de droits d'enregistrement conformément à l'article 810-I du CGI.

Le traité d'apport sera soumis volontairement à l'enregistrement.

1.3.2 Rémunération des apports

Les actions apportées sont évaluées d'un commun accord entre les parties et selon l'évaluation figurant dans le contrat d'apport, à 1.104.943,34 € pour les 67.129 actions ordinaires apportées de la SAS SOCAFI soit 16,46 € par action apportée.

En rémunération des apports décrits ci-dessus, il sera attribué, en pleine propriété, à Monsieur Antoine BOULET, apporteur, 57.087 actions nouvelles ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune de la société SAS 48 INVEST, assorti d'une prime d'émission de 1.047.856 Euros (soit 18,355 € par action).

Il convient de préciser que Monsieur Antoine BOULET apporte également en parallèle de cet apport, les 800 actions qu'il détient dans le capital de la SAS SOCANOR à la SAS 48 INVEST. Cet apport supplémentaire est évalué à 1.269.272 €. En rémunération de cet apport, 65.560 actions nouvelles ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune de la société SAS 48 INVEST seront attribuées à Monsieur Antoine BOULET, assorti d'une prime d'émission de 1.203.712 Euros (soit 18,36 € par action).

Suite à ces opérations, le capital de la SAS 48 INVEST actuellement fixé à 1.000 € sera porté à 123.647 € correspondant à 123.647 actions de 1 € réparties de la façon suivante.

- Monsieur Antoine BOULET : 123.447 actions
 - Actions actuellement détenues : 800
 - Actions émises suite à son apport de SOCANOR : 65.560
 - Actions émises suite à son apport de SOCAFI : 57.087
- Monsieur Marius BOULET 100 actions
- Madame Juliette BOULET : 100 actions

Total égal au nombre de actions composant le capital social 123.647 actions

En complément de ces apports, une prime d'émission de 1.203.712 euros (soit 18,36 €) des actions de la SAS SOCANOR sera émise ainsi qu'une prime d'émission de 1.047.856 € (soit 18,355 €) des actions de la SAS SOCAFI.

1.4 Présentation des apports

Monsieur Antoine BOULET apporte, net de tout passif sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, à la Société et sans garantie de passif complémentaire, la totalité des 67.129 actions ordinaires qu'il détient dans le capital social de la société SAS SOCAFI.

Lesdites actions ont été évaluées à la somme globale d'UN MILLION CENT QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE TROIS EUROS ET TRENTÉ QUATRE CENTIMES (1.104.943,34 €), pour les SOIXANTE SEPT MILLE CENT VINGT NEUF (67.129) actions apportées par Monsieur Antoine BOULET, qui détiendra 99,99% du capital de la SAS 48 INVEST, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de Compiègne depuis le 04/07/2024 sous le SIRENE 930.391.701.

Ces apports seront rémunérés par l'attribution de 57.087 actions nouvellement émises dans la SAS 48 INVEST et d'une prime d'émission de 1.047.856 € (18,355 € par action).

2 DILIGENCES ET APPRECIATION DE LA VALEUR DES APPORTS

2.1 Diligences mises en œuvre par le Commissaire aux apports

Nous avons effectué les diligences que nous avons estimées nécessaires, par référence à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Notre mission a pour objet d'éclairer les associés sur la valeur de l'apport effectué par Monsieur Antoine BOULET.

Nous avons notamment :

- Rencontré les personnes en charge de l'opération pour prendre connaissance de son contexte, des modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées, en marge de l'examen du contenu du projet de protocole d'apport ;
- Vérifié la pleine propriété des actions apportées en nous faisant confirmer l'absence de toute garantie ou nantissement s'y rapportant ;
- Consulté les documents juridiques et financiers mis à notre disposition concernant la vie sociale ;
- Vérifié les états financiers de l'exercice clos le 30/09/2024 (d'une durée de 9 mois) et du 31/12/2023 de la SAS SOCAFI; ainsi que les éléments financiers qui nous ont été transmis concernant l'exercice clôturant le 30/09/2025 (clôture des comptes en cours) par le Cabinet BURETTE de Rouen ;
- Examiné l'approche d'évaluation mise en œuvre par les parties ;
- Étendu les critères de valorisation à des analyses de valeurs intrinsèques.

Enfin, nous avons obtenu une lettre d'affirmation de la part de la SAS SOCAFI nous confirmant l'absence, à la date du présent rapport, d'événements pouvant grever la consistance des capitaux propres en date du 30/09/2024.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports et de sa conformité à la réglementation comptable

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire ont convenu, d'un commun accord, de procéder à l'évaluation des titres de la Société sur la base de l'évaluation retenue lors de la donation entre vifs par acte signé en l'étude notariale de Maître Amélie OBERT, dont le siège est situé 2 rue Legrand Baudu à Gournay En Bray (76220) en date du 8 septembre 2025.

Cet acte constate la donation entre vifs de 67.129 actions détenues par Monsieur André PONS de la SAS SOCAFI à Monsieur Antoine BOULET. Il fixe la valeur de cette donation selon l'évaluation suivante :

Les actions présentement données sont estimées à la somme d'UN MILLION QUATRE CENT DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTSEIZE EUROS ET DIX CENTIMES (1.402.996,10 €).

L'usufruit à déduire de la pleine-propriété pour évaluer la nue-propriété est estimé à 20 %, eu égard à l'âge de l'usufruitier.

Soit une valeur donnée d'UN MILLION CENT VINGT-DEUX MILLETROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (1.122.396,88 €).

2.3 Réalité de l'apport

Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la nue-propriété par Monsieur Antoine BOULET des actions de la SAS SOCAFI objet du présent apport en vérifiant leur inscription dans les statuts de ladite société.

Les apporteurs déclarent que les actions objet des contrats d'apport ne sont grevées d'aucun privilège ou de nantissement.

2.4 Appréciation de la valeur des apports

2.4.1 Nature de l'apport de Monsieur Antoine BOULET

L'apport de Monsieur Antoine BOULET porte sur 67.129 actions ordinaires, soit la totalité des actions ordinaires qu'il détient en nue-propriété dans le capital social de la SAS SOCAFI, évaluées à 1.122.396,88 €.

2.4.2 Détermination de la valeur de l'apport par les parties

L'Apporteur et la Société Bénéficiaire ont convenu, d'un commun accord, de procéder à l'évaluation des titres de la Société sur la base de l'acte notarié de donation entre vifs signé le 8 septembre 2025 devant Maître Amélie OBERT, notaire à Gournay en Bray.

2.4.3 Valorisation de la SAS SOCAFI

Monsieur Antoine BOULET est propriétaire de 67.129 actions en nue-propriété de la société SOCAFI pour les avoirs reçus aux termes d'un acte de donation entre vifs établi par Maître OBERT, Notaire à GOURNAY-EN-BRAY (76220) le 8 septembre 2025, de Monsieur André PONS, demeurant à NEUF-MARCHÉ (76220) 7 rue des Morins, pour une valeur de 1.122.396,88 Euros, étant précisé que ledit acte stipule que le donataire pourra librement aliéner à titre onéreux ou à titre d'apport en nature, les biens donnés.

Une opération de donation a été réalisée le 8 septembre 2025 auprès du notaire Maître OBERT, faisant ressortir une valeur nominale de 20.90 € de valeur réelle avant démembrement et de 16.72 € après démembrement.

La société SAS SOCAFI présente des capitaux propres de 17.895.096 € au 30/09/2025 pour 819.355 actions soit une valorisation de 21,84 € l'action.

L'abattement de 20% présenterait une valeur de 17,47 € proche de la valeur arrêtée par le notaire de 16,72 € après démembrement.

Nous n'avons pas d'éléments complémentaires permettant de remettre en cause l'évaluation arrêtée par le notaire. Dans ces conditions, nous ne pouvons que confirmer la valeur réelle de 21,84 € l'action et de 17,46 € l'action de valeur de démembrement.

Pour Monsieur Antoine BOULET, l'apport de 67.129 actions, soit l'intégralité des actions ordinaires qu'il détient en nue-propriété dans le capital social de la SAS SOCAFI (8.19 % du capital), correspond à 1.104.943,34 € (UN MILLION CENT QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE TROIS EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES). La valeur de l'action de la SAS 48 INVEST est de 19,36 €.

Ainsi, en échange de son apport des 67.129 actions venant de la société SAS SOCAFI, 57.087 actions de valeur nominale de 1 € seront créées dans la société SAS 48 INVEST avec une prime d'émission de 1.047.856 €.

Compte tenu :

- des 800 actions déjà détenues dans le capital de la SAS 48 INVEST par Monsieur Antoine BOULET lors de son immatriculation,
- des 65.560 nouvelles actions créées par son apport de titres détenus dans le capital de la SAS SOCANOR,
- des 57.087 nouvelles actions créées en parallèle de cette opération par son apport de titres détenus dans le capital de la SAS SOCAFI,

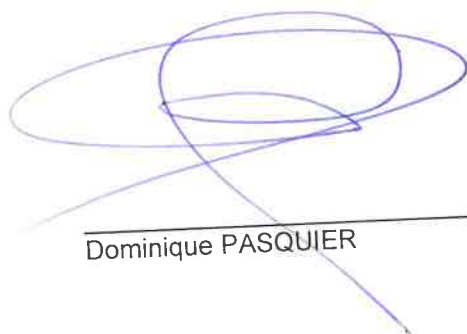
il détiendra 123.447 actions de 1 € après cette opération soit 99.83% du capital de la SAS 48 INVEST.

3 CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que la valeur de l'apport retenue des 67.129 actions apportées par Monsieur Antoine BOULET de la société SAS SOCAFI, s'élevant à 1.104.943,34 € (UN MILLION CENT QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE TROIS EUROS ET TRENTÉ QUATRE CENTIMES). n'est pas surévaluée, sous réserve que le niveau actuel des capitaux propres se maintienne sur les prochaines années ; et en conséquence que la valeur des actions apportées est au moins égale au montant de l'augmentation du capital de la société bénéficiaire de l'apport à savoir, la SAS 48 INVEST.

Fait à Bois Guillaume, le 16 Décembre 2025

Le Commissaire aux Apports
COMPTABILITE REVISION GESTION



Dominique PASQUIER